



**HLAVNÉ MESTO SLOVENSKEJ
REPUBLIKY BRATISLAVA**

Primaciálne nám. 1, P. O. Box 192, 814 99 Bratislava 1

REDING s.r.o.
Legionárska 10
811 07 Bratislava

Váš list
zo dňa **01.10.2024**

Naše poradové číslo
**MAGS OUIK 59239/2024-
631729/Syk**

V Bratislave
09.12.2024

VEC:

Záväzné stanovisko hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy

stavebník:	Archic Spilka, s.r.o., Mostová 2, 811 02 Bratislava v zastúpení REDING s.r.o.
stavba:	SPILKA – VSTAVBA FORM FACTORY
pozemky, parc. č., k. ú.:	xxxxxxx reg. C-KN; k.ú. Staré Mesto
miesto stavby:	Legionárska 8, Bratislava
žiadosť doručená dňa:	01.10.2024
druh podanej dokumentácie:	Projekt pre stavebné povolenie – časť architektúra
spracovateľ dokumentácie:	BOUDA MASÁR architekti s.r.o., Štefánikova 33, 811 05 Bratislava
zodpovedný projektant:	Ing. arch. Ivan Masár autorizovaný architekt 0029AA
dátum spracovania dokumentácie:	05/2024

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava

S Ú H L A S Í

so stavbou v rozsahu predloženej projektovej dokumentácie

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava, ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 1 písm. b) a ods. 4 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov v spojení s § 31f ods. 2 písm. a) zákona Slovenskej národnej rady č. 377/1990 Zb. o hlavnom meste Slovenskej republiky Bratislave v znení neskorších predpisov, vydáva ako príslušný orgán územného plánovania vo veci posudzovanej stavby **záväzné stanovisko** podľa § 140b stavebného zákona a § 24 ods. 3 až 5 a ods. 9 až 12, § 40a ods. 3, 4 a 6, § 40b a § 40c zákona č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní v znení neskorších predpisov a § 31f zákona č. 377/1990 Zb..

Na predmetnú stavbu STEIN 2 – SPILKA, Konverzia NKP bolo vydané stavebné povolenie č. 7449/31669/2016/STA/Kam/G-41 zo dňa 01.07.2016, právoplatné dňa 01.08.2016. Predmetná stavba bola povolená na užívanie – **účel stavby – pozemná stavba, nebytová budova, administratívna budova** rozhodnutím č.7983/39036/2019/STA/Fed/H-39 zo dňa 22.08.2019, právoplatné dňa 18.09.2019, č. 8309/38947/2019/STA/Fed/H-38 zo dňa

18.10.2019, právoplatné dňa 08.11.2019 a rozhodnutím č. 6700/35424/2020/STA/Fed/H-47 zo dňa 06.08.2020, právoplatné 09.09.2020.

Predložená projektová dokumentácia rieši: zmenu časti dokončenej stavby nebytovej budovy, ktorá spočíva v upresnení spôsobu užívania priestorov, v ktorých sa zatiaľ nenachádzala žiadna prevádzka. Navrhovaný priestor FIT bude umiestnený na 2.NP až 4.NP. Na 2. NP budú šatne s hygienickým zázemím a administratívou. Na 3.NP a 4.NP budú umiestnené priestory pre cvičenie, spolu s hygienickým zázemím. Pre umiestnenie technológie slúžiacej pre prevádzku budú slúžiť podružné priestory na medziposchodiach.

Stavba z hľadiska dopravného riešenia: Statická doprava je riešená v existujúcej podzemnej garáži objektu nájmom v celkovom počte 12 parkovacích miest.

Plošné bilancie a kapacitné údaje stavby uvedené v predloženej projektovej dokumentácii (za správnosť údajov zodpovedá jej spracovateľ):

- nedochádza k žiadnej zmene plošných bilancií a kapacitných údajov existujúcej stavby.

Posúdenie návrhu stavby vo vzťahu k Územnému plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov 01, 02, 03, 05, 06, 07 a 08 (ďalej len „ÚPN“).

Pre územie, ktorého súčasťou je **záujmový pozemok parc. č. xxxxxxxx, k. ú. Staré Mesto**, ÚPN stanovuje funkčné využitie územia:

- **ZMIEŠANÉ ÚZEMIA, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501, rozvojové územie**, územie kompaktného mesta – **zóna B**, pamiatková zóna **CMO Bratislava, národná kultúrna pamiatka** č. 11945

Funkčné využitie územia:

zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, číslo funkcie 501

Podmienky funkčného využitia plôch: územia slúžiace predovšetkým pre umiestnenie polyfunkčných objektov bývania a občianskej vybavenosti v zónach celomestského a nadmestského významu a na rozvojových osiach, s dôrazom na vytváranie mestského prostredia a zariadenia občianskej vybavenosti zabezpečujúce vysokú komplexitu prostredia centier a mestských tried. Podľa polohy v organizme mesta je to prevažne viacpodlažná zástavba, v územiach vonkajšieho mesta málopodlažná zástavba. Podiel bývania je v rozmedzí do 70 % celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby funkčnej plochy. Zariadenia občianskej vybavenosti sú situované predovšetkým ako vstavané zariadenia v polyfunkčných objektoch. Súčasťou územia sú plochy zelene, vodné plochy ako súčasť parteru, dopravné a technické vybavenie, garáže a zariadenia pre požiaru a civilnú obranu.

Intenzita využitia územia:

Parcely sú súčasťou územia, ktoré je definované ako **rozvojové územie**. Rozvojové územie je územie mesta, v ktorom územný plán navrhuje novú výstavbu na doteraz nezastavaných plochách, zásadnú zmenu funkčného využitia, zmenu spôsobu zástavby veľkého rozsahu. V danom území územný plán stanovuje nasledovné regulatívy intenzity využitia územia, viažuce sa k určenému funkčnému využitiu **pre centrum mesta – mestská časť Staré Mesto** - regulačný kód I:

Kód regul.	IPP max.	Kód funkcie	Názov urbanistickej funkcie	Priestorové usporiadanie	IZP max.	KZ min.
I	2,4	102	zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti	Zástavba mestského typu	0,40	0,25
					0,35	0,25

- **z hľadiska funkčného využitia územia:**
 - Vo funkčnom využití územia: zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501 patria nebytové budovy, objekty občianskej vybavenosti a služieb medzi prípustné spôsoby využitia danej funkčnej plochy.
 - Podiel občianskej vybavenosti z celkových podlažných plôch nadzemnej časti zástavby v dotknutej funkčnej ploche zostáva zachovaný, upresňuje sa len typ prevádzky občianskej vybavenosti.
 - Predložený návrh zmeny účelu užívania časti stavby je z hľadiska navrhovaného funkčného využitia v súlade s ÚPN.
- **z hľadiska intenzity využitia záujmového územia** (podľa metodiky ÚPN na základe vykonaných prepočtov pri posudzovaní stavby): **pri rozvojových územiach**
 - Predložený návrh stavby **nemení hodnoty záväzných regulatívov definovaných v ÚPN** pre funkčné využitie územia: zmiešané územia, zmiešané územia bývania a občianskej vybavenosti, kód funkcie 501, rozvojové územie, regulačný kód I.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava konštatuje, že navrhovaná stavba je v súlade s obsahom záväznej časti Územného plánu hlavného mesta SR Bratislavy, rok 2007, v znení zmien a doplnkov.

K navrhovanej stavbe sa **Mestská časť Bratislava – Staré Mesto** nevyjadřila v zmysle § 31f ods.6 zákona č. 377/1990 Zb.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava podľa § 140a ods. 2 až 4, § 140b stavebného zákona, k navrhovanej stavbe v zmysle ustanovení § 2 ods. 4, § 3d ods. 3, § 4c ods. 4, § 24h zákona č. 135/1961 Zb. o pozemných komunikáciách (cestný zákon) v znení neskorších predpisov, na podklade odborného posúdenia oddelení magistrátu v zmysle § 14 ods. 1 zákona č. 377/1990 Zb. a na základe všeobecne záväzných právnych predpisov a technických noriem si z hľadiska riešenia verejného dopravného neuplatňuje podmienky.

UPOZORNENIE:

Riešené územie je zasiahnuté ochranným pásmom letísk a heliportov.

V prípade, že súčasťou stavby je zriadenie nového vjazdu (pripojenia), resp. úprava alebo zrušenie existujúceho vjazdu z dotknutej komunikácie na susednú nehnuteľnosť, je pre územné konanie potrebné doložiť záväzné stanovisko príslušného cestného správneho orgánu.

V prípade, že stavebník uvažuje niektorý objekt stavby odovzdať po kolaudácii do majetku či správy hlavného mesta SR Bratislavy, je potrebné tento riešiť v projektovej dokumentácii pre stavebné povolenie ako samostatný objekt vo všetkých náležitostiach projektovej dokumentácie tohto stupňa.

V prípade, ak stavebník nenadobudne vlastnícke, resp. iné právo k nehnuteľnostiam, s ktorými uvažoval pri riešení investičného zámeru, hlavné mesto SR Bratislava si vyhradzuje právo na posúdenie upraveného riešenia investičného zámeru, ktoré vyplynulo z tejto skutočnosti.

Stavebník je povinný, za účelom posúdenia súladu s územným plánom a vydania záväzného stanoviska hlavného mesta, predložiť hlavnému mestu každý projekt zmeny stavby pred jej dokončením alebo dokončenej stavby, ktorým sa mení jej hmotovo-priestorové usporiadanie alebo účel jej využitia.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza záväzné stanoviská hlavného mesta SR Bratislavy vydávané v rámci iných konaní.

Toto záväzné stanovisko nenahrádza stanovisko hlavného mesta SR Bratislavy ako prípadného vlastníka nehnuteľností dotknutých predmetnou stavbou, s ktorými investičný zámer uvažuje, prípadne sú susediacimi nehnuteľnosťami, ani nezakladá právo na odpredaj, prípadne

uzatvorenie nájomného, resp. iného právneho vzťahu k predmetným nehnuteľnostiam vo vlastníctve mesta.

Záväzné stanovisko orgánu územného plánovania nenahrádza záväzné stanovisko dotknutého orgánu požadované podľa osobitných predpisov a stanovisko dotknutej právnickej osoby požadované podľa osobitných predpisov.

Hlavné mesto Slovenskej republiky Bratislava ako dotknutý orgán podľa § 140a ods. 2 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov dáva žiadateľovi do pozornosti, že podľa § 140b ods. 4 stavebného zákona, veta prvá, je dotknutý orgán viazaný obsahom svojho predchádzajúceho záväzného stanoviska, ktoré vo veci vydal; to neplatí, ak došlo k zmene ustanovení právneho predpisu, podľa ktorých dotknutý orgán záväzné stanovisko vydal, alebo k podstatnej zmene skutkových okolností, z ktorých dotknutý orgán vychádzal.

1 x dokumentáciu sme si ponechali.

Príloha: potvrdené výkresy: 02 – Pôdorys 2.NP * 03 - Pôdorys 2.NP M * 04 – Pôdorys 3.NP * 05 - Pôdorys 3.NP M * 06 – Pôdorys 4.NP * 07 – Pôdorys 4.NP M

Co: MČ Bratislava – Staré Mesto
potvrdené výkresy: 02 – Pôdorys 2.NP * 03 - Pôdorys 2.NP M * 04 – Pôdorys 3.NP * 05 - Pôdorys 3.NP M * 06 – Pôdorys 4.NP * 07 – Pôdorys 4.NP M
Magistrát ODI, OUIC – archív

S pozdravom

Ing. arch. Juraj Šujan v.r.
hlavný architekt